

以交易成本理論探討老舊大樓物業管理改善機制

陳錚漢¹ 溫國忠² 張育端³

¹ 宏國德霖科技大學不動產經營系講師

² 中國文化大學建築及都市設計學系副教授

³ 逢甲大學土地管理學系助理教授

摘要

高雄市一棟十二層老舊建築大樓「城中城大樓」於 2021 年 10 月 14 日發生大火，造成嚴重死傷。是項災害、中央政府表示係肇因於該大樓建成於「公寓大廈管理條例」發布之前；法令未強制設立大樓管理組織；未能執行相關安全檢查才會造成如此巨大災情。於此、本研究針對大樓公共安全及管理組織執行層面問題，試以寇斯（Coase）於 1937 年提出之交易成本概念，檢視在公部門執行層次、法令架構問題；以交易成本理論思考藉由市場力量與成本效益衡量；讓產權所有人在選擇不維護公共安全之前，必然會遇到“交易成本”的發生，進而影響其個人權益。把建築物公共安全及其相關管理組織；經由市場力量或任何涉及成本變動的外部干預，影響該產權人的資源配置與效益評估。

關鍵字：交易成本，外部不經濟，公共財，財產權，物業管理。

壹、前言

一、研究目的

台灣高雄一棟有約 40 年歷史的老舊建築物「城中城大樓」；地上 13 層、地下 2 層的住商混合大樓，2021 年 10 月 14 日發生大火，造成死亡 46 人，受傷 40 多人。現況地上 1 樓至 5 樓廢棄中，7 樓至 11 樓為約有 120 戶的出租套房，住戶多數為獨居老人或低收入戶，因為大多欠繳大樓管理費，因此未設立「大樓管理委員會」來處理大樓公共區域消防及安全等問題¹。

高雄市工務局表示「該大樓因商場停業後便未做商業使用，因此不在建管單位列管名冊內，又因是低於 16 層的建物，也無須進行公安申報，以致無法可管釀成嚴重意外」(呂嘉鴻, 2021)，高雄市消防設備師公會理事長嚴順福向媒體解釋「該大樓之前已發現消防設備有缺失，但礙於在公寓大廈管理條例立法前的老舊建築，無強制設立管理委員會，就無管理權人負責改善」²(簡惠茹, 2021)。內政部表示，將修法「強制要求既有建築物也要設立管理組織，並由消防署與營建署將檢視現行法規，要求老舊建築物應成立管理委員會，確保維護消防安全，並清查複合式建物消防安全管理」³(張碧珊, 2021)。

「城中城大樓」大火後，新聞焦點都認為是因為沒有成立大樓管理委員會，內政部也立即因應輿論提出了「公寓大廈管理條例」相關修正草案，但是大樓管理委員會不是萬靈丹，公共安全項目檢查的是建築物的防火區劃，建管單位的權責是檢查逃生動線的順暢，消防安全檢查是針對建築物消防設備的妥善，消防單位的權責是撲滅火災，公部門執行人力跟配套的不足才是問題一再發生的根源，以台北市列管的建築物有 10 幾萬棟；政府安檢的人力根本不可能負擔的來(徐義平；郭安家, 2021)。

二、研究方法與結果

本研究使用個案研究法，以「個案研究法」分析寇斯(Coase)的交易成本理論運用在大樓管理上的方向，依交易成本理政府只須界定財產權歸屬及交易內容；透過市場自由運作機制，生產者與消費者考量最佳交易成本效益；市場會自行達成均衡，政府無需對外部成本計算課稅。

本研究發現有關高雄「城中城」大樓事件；輿論均指向肇因於沒有成立大樓管理組織，除了大樓所有權人怠於處理大樓事務、主管機關怠於依法執行之外；現況租金水準或是房東收入亦難以支撐聘請管理服務人的費用，以交易成本而言；已造成正常管理成本高於建築物收益或使用效益，自然導致原本應是內部的成本轉而增加外部環境的管理成本，因此、在以交易成本模型分析公寓大廈管理上的成本，檢視在政策上可能的建議方向上，本研究建議；政策上可參

¹ 在 1995 年 6 月 29 日「公寓大廈管理條例」發布施行前，已取得建造執照、興建完成的老舊危險公寓大廈，因未強制提撥公共基金；故多數沒有成立管理組織。

² 2021/10/23 22:30 自由時報記者簡惠茹報導。

³ 內政部已於 2021 年 10 月 21 日通過「公寓大廈管理條例」修正草案；針對 1995 年前的老舊危險公寓大廈，規定地方主管機關得委託專業機構協助強制成立管理組織。

考目前「社會住宅包租代管方案」；由政府以甄選及委託物業管理服務廠商介入輔導成立大樓管理組織，配合增修公寓大廈管理條例，才能減少此煩事件一再發生；並輔導物業管理產業更正向的社會安全責任。



圖 1、高雄城中城大樓火災後外觀

資料來源：(呂嘉鴻, 2021)

貳、文獻回顧

本研究以檢視目前高風險建築物管理上的法令規定；並以交易成本理論分析政策執行面對內部成本外部化造成的影響，以探討目前建築物管理及執行上的規定及缺失。相關的文獻資料摘錄分析如下：

一、公寓大廈管理條例相關規定

依公寓大廈管理條例第 53 條定義：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定」。因此、目前國內在建築物管理上的法令;除獨棟獨戶建築物以外；可歸類為集合住宅⁴之建築物；均以公寓大廈管理條例為依歸，而本文所謂的「高風險建築物」；主要係指未依公寓大廈管理條例成立管理組織或管理人員之建築物，因未成立管理單位；在應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之責任均未有執行⁵，其中涉及相關法條摘要如下：

⁴ 集合住宅定義見於以下法令。建築技術規則建築設計施工編第 1 條建築技術用語之集合住宅定義：『具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物』。根據公寓大廈管理條例第 3 條第 1、2 項之定義：『公寓大廈指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地』。共用部分是指『公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者』。

⁵ 詳公寓大廈管理條例第 36 條「管理委員會之職務…依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。」

1.有關公共基金提撥規定

依公寓大廈管理條例中第 18 條規定...「A、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。B、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。前二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之」。

2.有關大樓管理組織之設立及罰則

第 25 條規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次...召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人...」。

第 55 條規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。…」

第 47 條規定：「區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰...」。

3.法令執行檢討

本次高雄市「城中城大樓」事件係因該建築物為公寓大廈管理條例發布前完工之建物；因此未有成立大樓管理委員會；執行公共設施部分修繕、管理、維護⁶之工作，但於「公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，依法仍應互推召集人、召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，且對前項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備⁷」。

召集人無法依規定互推產生時，各區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，地方主管機關得指定區分所有權人一人為臨時召集人⁸...。且臨時召集人違反召集義務者，由地方主管機關處以罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；不改善或不履行者，得連續處罰...

另外對起造人並未有提列公共基金；亦得由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納⁹。

由上可知今日高雄市「城中城大樓」事件以雖為現住戶多為弱勢族群；繳不出大樓管理費，因此大樓沒有設立「管理委員會」負責處理大樓安全等相關問題之下導致大樓長年缺乏管理，

⁶ 詳公寓大廈管理條例第 10 條第二項規定。

⁷ 詳公寓大廈管理條例第 55 條第三項規定。

⁸ 詳公寓大廈管理條例第 25 條第四項規定。

⁹ 詳公寓大廈管理條例第 18 條第二項規定。

而釀成重大事故，但內政部於事後表示，將修法「強制要求既有建築物也要設立大樓管理組織，並將檢視現有的法規，要求老舊建築物應成立管理委員會，確保並清查建物消防安全管理¹⁰」。回顧本節對法令的整理可知；並非公寓大廈管理條例未有強制設立管理組織之規定；而是地方政府主管機關在執行上的落差問題，以及大樓區分所有權人對財產權的漠視¹¹。

¹⁰ 詳 2021 年 10 月 15 日(張碧珊, 2021)

¹¹ 城中城大樓為地上 12 層、地下 2 層之鋼筋混凝土建物，7 樓至 11 樓辦公室樓層，每層各 39 戶共計 195 戶，惟已為套房雅房供人居住，早年曾全鹽埕區最熱鬧的地方，自從商圈轉移，就呈現半廢棄狀態。隨著大樓荒廢，年久失修而殘破不堪。(維基百科, 2021)

表 1、城中城大樓的使用情況

城中城大樓的使用情況		
樓層	原始用途	大火發生時用途
12	餐廳	停業廢棄
11		
10		
9	辦公室	分隔成套房雅房；部分老榮民過世後空屋無人繼承被非法佔據
8		
7		
6	電影院	電影院業者家族住宅
5	國宮戲院	
4	城中城百貨	停業廢棄
3	城中城證券	
2	冰宮	
1	商場	電器行、倉庫；部分閒置，部分有人居住
B1	商場、歌廳	停業廢棄
B2	停車場	

資料來源：(張碧珊, 2021)

二、交易成本理論

由上述可知；高雄市「城中城大樓」全棟十二層樓中；大部份樓層均閒置或廢棄未使用管理，而使用中的六至十一樓；則絕大多數為非法使用與佔用；無人管理，因此此一重大公共安全事件不只因現住戶多為弱勢族群；繳不出大樓管理費而沒有設立「管理委員會」，也是主管機關在執行上的落差問題，以及大樓區分所有權人對財產權的漠視。以上現象本文擬以「交易成本」觀點來分析，針對「交易成本理論」說明以下：

1.交易成本理論內容

寇斯以透過自由市場機能運作的交易行為；探討交易過程中成本與產權、合約的關係，並於 1974 年發表的論文〈商品市場和思想市場〉（The Market for Goods and the Market for Ideas）(Coase, 1974)；主張自由主義者應抱持「政府不應該任意干預經濟市場」的基本立場（吳惠林, 2017）。

有關交易成本內容，寇斯認為在一個專業分工與交換的經濟體制下，價格運作會產生事前成本(如搜尋資訊、契約協商和簽訂之成本)和事後成本(監督契約執行之成本)，這些統稱為交易成本(Coase, 1960) (黃弘聖&張本芳, 2003)。其他學者則按照市場交易的步驟，對市場交易成本的定義，大致歸納交易成本納為蒐尋與訊息成本（search and information costs）、協商與決策成本（bargaining and decision costs）、監督與執行成本（policing and enforcement costs）(Dahlman, 1979)(Williamson,1975)，林欣柔、彭建文、曾明遜則在分析「公寓大廈管理維護之交易成本分

析框架」中指出：進行公寓大廈管理維護工作的過程中所產生的「協商與決策成本」應包括「草擬規約成本」、「會議前置作業成本」、「召集人產生成本」、「會議決議成本」、「重新召集會議成本」等；其間衍生的「監督與執行成本」則有「會議後置作業成本」、「委任或僱傭成本」、「財務管理成本」、「違反禁止監督成本」、「設施設備利用成本」等項...在交易成本為正的真實世界中，應設法降低交易成本，使資源的運用更有效率越好...(林欣柔 et al., 2006)。吳室滿則指出，協商得否有效進行的主要因素為交易成本的高低...在不動產開發市場上，必須在完全資訊、追求相互利益、賦予協商相關權利及集體行動基礎上去應用 Coase 協商。在協商過程中，除了追求自己利益亦應考慮對方利益，以避免協商之雙方有不理性行為導致無法達成追求相互利益之協議(吳室滿, 2014)。

2.交易成本之理論模型

寇斯對於「外部成本」的觀點；是把產權界定與交易成本串聯一起的，不僅將提高交易成本，還會導致市場失靈；亦即是產生外部性。在寇斯來看；解決外部性問題的方法就是對新產生的權利或責任（成本或利益）加以界定，使之內部化；進而降低交易成本及提高社會福祉(黃少安, 2013)。在寇斯於 1960 年〈社會成本問題〉(The Problem of Social Cost) 論文中；他指出在外部性(externality)存在的情形下，還是以效率—「社會產值」(the value of social production) 為評估的依據，既然外部性無所不在；是正常經濟活動的一部份，因此還是可以利用效率的概念解釋(熊秉元, 2004)。

於此、針對外部性問題；寇斯的交易成本理論試著去解釋交易雙方如何在一組可行的機構型態中進行選擇，使得交易的總成本最低(許惠珠, 2003)。以下圖解釋交易成本理論處理外部性觀點：

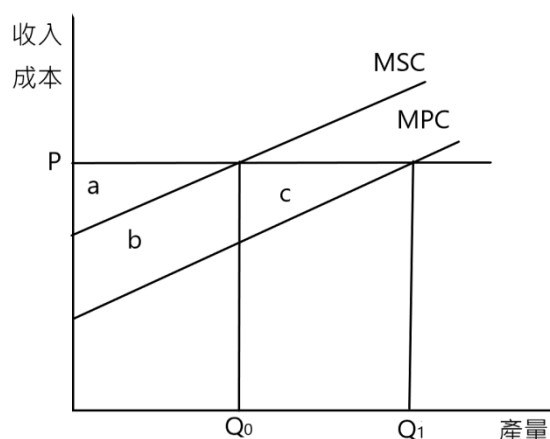


圖 2、生產者處理外部成本

資料來源:整理自(吳惠林, 2017)(N Gregory Mankiw, 2014)(University of Minnesota, 2016)

市場機能運作下；均衡產量 Q_1 、由邊際生產者成本(MPC)決定，此時生產者剩餘為 $\triangle abc$ ，對邊際社會成本(MSC)而言，產生之外部不經濟因素；若政府以消除外部不經濟之成本(M)、達成社會整體生產效率而介入干預（亦即對外部成本(M)判定其責任歸屬），社會希望均衡產量 Q_0 ，此時生產者剩餘降為 $\triangle a$ ，由寇斯交易理論可知，當財產權歸屬於消費者，若生產者支付消

費者(M)；交換維持原產量 Q_1 ，此時廠商生產者剩餘為 $(\Delta abc-M)$ ，於是廠商評估條件在於 $\Delta bc > M$ ，但若 $\Delta bc \leq M$ 、廠考量增產收益小於或等於稅額；就會自行減產至社會希望均衡產量 Q_0 。

反之，對於產生之外部不經濟因素；若政府將外部成本 M 判定其財產權歸屬於生產者時；則消費者必須評估，若支付生產者交易成本(M)；交換維持降低產量為 Q_0 ，此時廠商生產者剩餘為 $(\Delta a+M)$ ，於是廠商評估條件在於是否 $M \geq \Delta bc$ ？若 $M \geq \Delta bc$ 、廠考量減產 $\overline{Q_0 Q_1}$ 之收益小於或等於(消費者支付生產者交易成本 M)；就會自行減產至社會希望均衡產量 Q_0 。

由以上模型可知；寇斯的交易成本理論說明了；政府只須界定財產權歸屬及交易內容，透過市場自由運作機制，生產者與消費者考量最佳交易成本效益；市場會自行達成均衡，政府無需對外部成本計算課稅。

三、小結

回到寇斯(Coase)的交易成本理論：政府只須界定財產權歸屬及交易內容；透過市場自由運作機制，生產者與消費者考量最佳交易成本效益；市場會自行達成均衡，政府無需對外部成本計算課稅。

本文有關高雄「城中城」大樓事件；輿論均指向肇因於沒有成立大樓管理組織，除了大樓所有權人怠於處理大樓事務、主管機關怠於依法執行之外；現況租金水準或是房東收入亦難以支撐聘請管理服務人¹²的費用，以交易成本而言；已造成正常管理成本高於建築物收益或使用效益，自然導致原本應是內部的成本轉而增加外部環境的管理成本，以下以上述交易成本模型分析公寓大廈管理上的成本，檢視在政策上可能的建議方向。

參、研究內容及方法

一、政府介入管理模型

由寇斯 (Coase) 交易成本理論如何處理外部性問題的觀點，本節以「政府介入管理」的方向解釋政府以補助的誘因；吸引廠商（公寓大廈管理服務人）配合政策目標，對消費者（房東、所有權人）可能的決策方向為何（詳如下圖 3）。

¹² 詳公寓大廈管理服務人管理辦法第二條內容：本條例所定公寓大廈管理服務人員（簡稱管理服務人員）之類別：1、公寓大廈事務管理人員；2、公寓大廈技術服務人員（包括公寓大廈防火避難設施管理人員、公寓大廈設備安全管理人員）。

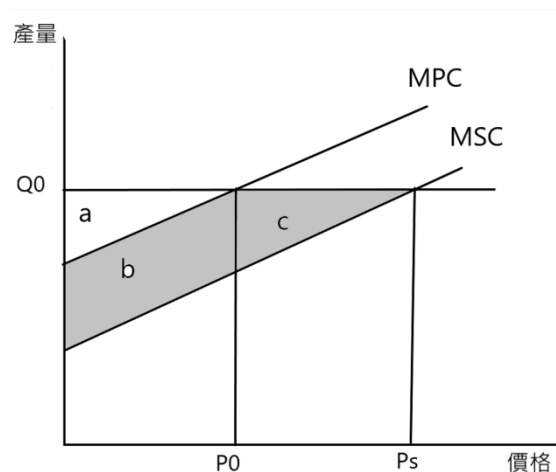


圖 3、政府介入管理模型架構

資料來源:本研究整理

本項模型依圖 3；說明如下，假設市場邊際需求量與單位價格變動微乎其微；可忽略不計。市場機能運作下；均衡產量 Q_0 、由邊際生產者成本(MPC)決定，此時生產者剩餘為 $\triangle a$ ，因政府以補助的誘因；吸引廠商配合政策的目標；對邊際社會成本(MSC)而言，產生之外部經濟因素；政府介入干預以補貼降低外部性成本，導致市場價格提高為 P_s ，此時增加社會剩餘為 $\triangle bc$ ，於是，當外部成本經由政府支付廠商額外補貼；移轉為內部化成本，當產量不變則導致價格提高，此時整體社會剩餘因外部成本內部化而增加。

由以上模型可知；由寇斯（Coase）的交易成本理論說明了政府對廠商的補助，引導外部成本內部化；也會增加社會剩餘。

二、物業管理成本分析

寇斯(Coase)所定義的交易成本範圍，包括準備合約的成本（狹義定義的搜尋和信息成本）、確定合約的成本（指議價與決策的成本）；以及監督和執行合約的成本。有關大樓管理成本；本節以台北市一般一百戶以內每戶約 30 坪的住宅大樓建築物為例，大樓相關經常管理成本大略不外人事費用、設備維護費、安全維護費、環境維護費（詳表 2）；不包含固定設備之重大修繕¹³更換，每戶每月負擔之管理費用約為新台幣貳仟肆佰元，其中以人事費佔八成以上為最大成本，其他重大設備的修繕更換；則由公共基金支出或依區分所有權人會議決議由各區分所有權人繳納，若有積欠應繳納之公共基金或應分擔之費用，管理委員會亦得訴請法院命其給付¹⁴。因此、只要大樓管理組織一經且正常運作；在公寓大廈管理條例詳盡的規定下，一般大樓均能正常運作；不致產生高風險情形發生。

¹³ 詳見內政部 103.4.30 修正，103.7.1 生效「公寓大廈規約範本」第十九條重大修繕或改良之標準。

¹⁴ 詳公寓大廈管理條例第 21 條規定。

表 2、住宅大樓物業管理項目及費用分析表

	物業管理項目	數量	單價	次數/年	金額/月	佔比
人事費用	保全	3	55,000	12	165,000	85%
	清潔	1	35,000	12	35,000	
	電話費+網路費	1	2,000	12	2,000	
	文書行政費	1	2,000	12	2,000	
	合計				204,000	
設備維護費	發電機年度保養	1	35,000	1	2,917	9%
	電梯設備月保養(全責)	4	10,000	1	3,333	
	消防設備季保養	1	30,000	4	10,000	
	滅火器換藥(1次/3年)	10	450	0.3	124	
	雜項修繕	1	3,000	12	3,000	
	設備維護耗材	1	3,000	12	3,000	
	合計				22,374	
安全維護費	消防申報(1次/年)	1	35,000	1	2,917	2%
	公安申報(1次/2年)	1	45,000	0.5	1,875	
	合計			1	4,792	
環境維護費	清潔耗材	1	1,000	12	1,000	3%
	民生水塔清洗(2次/年)	1	16,000	2	2,667	
	地下室消毒(含汗水池投藥)	1	12,000	2	2,000	
	停車場清洗	1	30,000	1	2,500	
	合計				8,167	
	總計			總價/月	239,332	100%

資料來源:本研究整理

三、理論操作方法

針對本節有關政府為了達到政策目標外部成本內部化而對物業管理廠商的補助；操作方法說明如下：

對於未成立管理組織之高風險公寓大樓，為解決區分所有權人怠於處理大樓管理事務；及主管機關人力不足問題，建議由主管機關代為發包甄選及委託管理服務人（即物業管理公司）介入成立大樓管理組織，即等同代理主管機關執行公寓大廈管理條例第 25 條規定：「由主管機關指定區分所有權人中一人為臨時召集人的工作，讓高風險大樓管理組織成立、大樓管理費用收繳；並輔導運作後；主管機關代墊之費用（如管理服務人、籌辦行政費等等）再由管理委員會歸墊。另涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用在管理費用未收取完畢前；得向地方主管機關申請補助¹⁵」。

在上述操作方法下；即可依本節模型說明；達成吸引物業管理廠商配合政策的目標代理主管機關進駐高風險大樓，政府介入干預後可降低外部社會成本，對原建物雖隨之增加內部成本；但也間接會提高其市場價格（ P_s ），於是，當外部成本經由政府介入並支付廠商補貼；移轉為內部成本，產量不變（ Q_0 ）而價格提高，此時整體社會剩餘 Δbc 因外部成本內部化而增加。

¹⁵ 詳公寓大廈管理條例第 10 條第三項規定。

肆、結論與建議

一、結論

本研究探討高雄市「城中城大樓」事件，發現報端上所載因現住戶多為弱勢族群；而沒有設立「管理委員會」，現行法規對既有建築物成立管委會又無溯及既往，未成立管委會欠缺公共基金之困境；導致大樓公共消防與安全相關設備年久失修，或因現有法令規範而無須辦理變更使用，或又產權複雜無法執行都市更新。而高雄市統計 30 年以上無管委會的列管住商混合大樓有 34 棟，新北市有 7 棟超過 30 年以上的住商大樓，臺北市將針對市內 124 棟老舊複合式大樓執行公共安全檢查，內政部也將修法強制要求既有建築物也要設立管理組織，但在目前「公寓大廈管理條例」中對於未成立管理組織已有強制規定；是否需要再修法？主要因素是徒法不足以自行；主管機關在執行上的人力落差與創意問題(陳嘉筠 & 賴威佐, 2021)。

政府可藉由現有「公寓大廈管理條例」介入及指定臨時召集人，也可比照租代管政策；藉由發包甄選及委託「管理服務人」協助推動大樓成立與輔導管理組織成立及公共基金、管理費用的收取，對於房東、房客、物業管理服務產業及社會安全，都是正向的成效，若政府未以處理外部化問題的角度介入；則此類大樓的管理將成為「公共財」的悲劇。本研究以大樓物業管理廠商與怠於出資管理之住戶及所有權人；對內部、外部成本與交易成本的認知歸納如下：

1. 寇斯（Coase）的交易成本理論以完全自由市場為主要論述前提；政府只須界定財產權歸屬及交易內容；透過市場自由運作機制，生產者與消費者雙方會自行考量最佳交易成本效益；市場會自行達成均衡，政府無需對外部成本計算課稅，但對於完全憑藉自由市場運作恐衍生巨大的外部成本。
2. 寇斯（Coase）理論的核心在定義「財產權」範圍；生產者（廠商、房東）在完全理性下衡量政策補貼效益的決策，市場上即會對應產生最有效率(成本最低)的結果，由本文論述可創意補助的方式、內容、數額，較易達成相對應的結果。
3. 政府對於高風險建物的管理；應比照公眾事務在政策上的管理，視為「公共財」的外部效果，如無法達成控制其外部效果，則會產生「公共財」的悲劇，對市場會造成資源浪費及風險外溢的結果。

二、建議

本文探討事件也屬於危老建築、都市更新、社會住宅及「社會安全網」的一環，也就是透過大樓物業管理的積極介入，讓無法正常運作的大樓及居住其中的弱勢群體獲得居住安全保障。無法正常運作的大樓，大樓的公共空間及公用設備；在住戶來看就是一種「公共財」，經濟學上改變公共財悲劇的方式不是收取「專利費用」；亦即收取大樓管理費，另一種方式就是成為「開放市場」，本文建議在自由市場為前題的寇斯（Coase）交易成本理論之下；加入政府介入輔導成立大樓管理組織的動作，因為依照現有公寓大廈管理條例已經有強制臨時召集人及補助設備修繕費用的條文規定，但在公寓大廈管理事務多元且繁雜；若在目前法令下增加政府得協

助臨時召集人成立管理委員會及修繕公用設備費用的籌措，讓物業管理產業代理地方主管機關進行高風險建物、危老建物等的風險管控，也賦予物業管理產業更正向的社會安全責任。

本研究既點出類似事件主要是因為法令執行上的落差，造成大樓「公共財」的外部性成本由社會負擔，因此、本研究建議；政策上可參考目前「社會住宅包租代管方案」；由政府以甄選及委託物業管理服務廠商介入輔導成立大樓管理組織，配合增修公寓大廈管理條例，才能減少此煩事件一再發生；並輔導物業管理產業更正向的社會安全責任。

參考文獻

- 呂嘉鴻 (2021)。高雄「城中城」大火燒出台灣貧窮及建築物安全問題，政府責任在哪？取自 <https://www.bbc.com/zhongwen/trad/chinese-news-58922856>。
- 吳室滿 (2014)。都市計畫工業土地轉變使用交易成本之研究。國立政治大學地政學系研究所碩士論文，台北市。
- 吳惠林 (2017)。寇斯。台北市：五南出版社。
- 周以倫 (2007)。台灣農地管理誘因機制之研究。國立政治大學地政學系研究所碩士論文，台北市。
- 林欣柔、彭建文、曾明遜 (2006)。從協商決策與監督執行之交易成本觀點論台灣與大陸公寓大廈管理法制之比較。台灣土地研究，9 (2)，1-26。
- 徐義平；郭安家。(2021). 7 樓以上擬限期成立管委會,無「管」大樓北市 3803 棟最多. 自由財經頻道. Retrieved 2022,.12.10, from <https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1480530>。
- 黃少安 (2013)。罗纳德·科斯与新古典制度经济学。Unpublished manuscript. Retrieved 2021.8.12。
- 黃弘聖、張本芳 (2003)。交易成本理論的回顧與前瞻。遠東科技大學資管人電子書，(4) <https://www.bbc.com/zhongwen/trad/chinese-news-58922856>。
- 許惠珠 (2003)。交易成本理論之回顧與前瞻。中華技術學院學報，28，79-98。
- 陳嘉筠、賴威佐 (2021)。高雄無管委會舊住商大樓 34 棟、陳其邁下令清查。取自 <https://news.pts.org.tw/article/549520>
- 張五常 (2000)。佃農理論-应用于亚洲的农业和台湾的土地改革 (The Theory of Share Tenancy)。台北市。商务印书馆。SBN: 9787100031202。
- 張碧珊 (2021)。城中城惡火燒出問題 內政部將修法強制設管委會。取自 <https://news.ttv.com.tw/news/11010150000200W/amp>。
- 熊秉元 (2004)。有沒有廣義的寇斯定理？。經社法制論叢，(34)，103-123。
- 維基百科 (2021)。高雄城中城大樓火災。取自 <https://zh.wikipedia.org>。
- 簡惠茹 (2021)。城中城大火傷亡嚴重、民團促消防設備人員法盡速完成立法。取自 <https://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/3713786>
- Coase, R. H. (1960). The Problem of Social Cost. Journal of Law and Economics, 3(1), 1-44. 10.1086/466560.
- Coase, R. H. (1974). The Market for Goods and the Market for Ideas. American Economic Association, 64(2), 384-391.
- Dahlman, C. J. (1979). The Problem of Externality. The Journal of Law and Economics, 22(1), 141-162.
- Nicholas Gregory Mankiw. (2014). Principles of Economics (7th ed.). Cengage Learning.
- University of Minnesota (Ed.). (2016). Principles of Economics. University of Minnesota Libraries Publishing. <https://dx.doi.org/10.2492>

德霖學報「第 36 期」

Williamson, O. E. (1975). *Markets and hierarchies: analysis and antitrust implications: a study in the economics of internal organization*. Free Press.

Discuss to Improve the Manage Mechanism of Old Buildings in Taiwan by the Theory of Transaction Costs

Jeng Hann Chen¹ , Kuo-Chung Wen² , Yu Tuan Chang³

¹Lecturer, Department of Real Estate Management, Hungkuo Delin University of Technology

²Associate Professor, Department of Architecture and Urban Design, Chinese Culture University

³Assistant Professor, Department of Land Management, Feng Chia University

ABSTRACT

On October 14, 2021, a fire broke out in an old 12-story building in Kaohsiung City. It is the second-highest building fire in Taiwan's history. This disaster, the central government said, was caused by the fact that the building was built before the "Regulations on the Administration of Apartment Buildings" were issued; the law did not mandate the establishment of a building management organization; and the failure to carry out relevant safety inspections caused such a huge disaster. Therefore, this study aims at the implementation level of building public safety and management organization, and tries to use by Ronald Coase's concept of transaction cost proposed to examine the implementation level and legal structure in the public sector in 1937; Cost-benefit measurement; let owners of property rights inevitably encounter "transaction costs" before they choose not to maintain public safety, which will affect their personal rights and interests. To organize the public safety of buildings and their related management; to influence the resource allocation and benefit evaluation of the property owner through market forces or any external intervention involving changes in costs.

Keywords: transaction costs, external diseconomy, public goods, property rights, property management.

